

Wer wegen Corona aktuell seine Wohnungsmiete nicht zahlen kann, darf vom Vermieter vorerst nicht gekündigt werden



Corona und Wohnungsmiete

► Was bringen die Gesetzesänderungen anlässlich der Corona-Krise für Wohnungsmieter und Vermieter? Mietrechtsexperte Sascha Verovnik von Scherbaum Seebacher Rechtsanwälte beantwortet die wichtigsten Fragen.

GEWINN: Was passiert, wenn man derzeit aufgrund der Corona-Krise die Wohnungsmiete nicht zahlen kann? Wann können Vermieter die ausgesetzten Zahlungen einfordern?

VEROVNIK: Im Zuge der aktuellen Covid-19-Sondergesetze hat sich der Gesetzgeber zu einer deutlichen Stärkung der rechtlichen Position von Wohnungsmietern entschlossen. Demnach können Mietzinse, die bis Ende Juni fällig werden und vom Mieter aufgrund der Covid-19-Pandemie sowie der damit verbundenen wirtschaftlichen Einschränkung nicht zur Gänze entrichtet werden, bis zum 31. 12. 2020 nicht gerichtlich eingefordert werden. Dieser Rückstand kann damit weder zu einer Kündigung noch zu einer Aufhebung des Mietverhältnisses führen. Tatsächlich können damit in diesem Zeitraum nicht entrichtete Mietzinse nicht vor Ende des Jahres gerichtlich eingefordert werden oder von einer etwaigen Kautionsabdeckung werden.

GEWINN: Der befristete Mietvertrag läuft aus, der Mieter konnte sich aber aufgrund der aktuellen Einschränkungen noch keine neue Wohnung suchen. Kann er länger in der Wohnung bleiben?

VEROVNIK: Es besteht nun die Möglichkeit, befristete Mietverträge die dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen und im Zeitraum nach dem 30. 3. 2020 und vor dem 1. 7. 2020 auslaufen würden, abweichend vom Gesetz schriftlich bis Ende des Jahres zu verlängern. Dies ist insbesondere bemerkenswert, da grundsätzlich für Wohnungsmietverträge die Mindestbefristungsdauer drei Jahre beträgt. Für den Fall, dass nach Ablauf dieses Verlängerungszeitraumes der Vertrag weder verlängert noch aufgelöst wird, endet das Mietverhältnis nicht automatisch, sondern verlängert sich wiederum um weitere drei Jahre, wenn der Mietvertrag korrekt befristet wurde.

GEWINN: Werden jetzt auch Räumungsexekutionen von nicht zahlenden Mietern aufgeschoben?

VEROVNIK: Auch hier hat der Gesetzgeber weitreichende Änderungen getroffen. Demnach ist eine Räumungsexekution auf Antrag des Mieters ohne Auferlegung einer Sicherheitsleistung aufzuschieben, wenn die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen unentbehrlich ist. Damit dürfen Räumungsexekutionen derzeit lediglich nur dann durchgeführt werden, wenn dies zur Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile des betreibenden Gläubigers bzw. Vermieters beiträgt. Über einen solchen Aufschiebungsantrag hat das

Rechtsanwalt Sascha Verovnik: „Deutliche Stärkung der Position von Wohnungsmietern.“



Gericht zu entscheiden und muss dem Vermieter dazu die Möglichkeit einer schriftlichen Stellungnahme geben. Dabei gilt es zu beachten, dass diese Äußerungsfrist allerdings nicht durch die neuen Covid-19-Fristengesetze unterbrochen wird. Der Mieter hat sich daher, umgehend oder binnen der ihm aufgetragenen Frist durch das Gericht zu äußern.

Die damit aufgeschobenen Räumungsexekutionsverfahren können erst wieder fortgesetzt werden, wenn die auf Basis von Covid-19 getroffenen Maßnahmen (insbesondere die Einschränkung der zwischenmenschlichen Kontakte und der Bewegungsfreiheit) aufgehoben wurden oder wenn bereits sechs Monate nach erfolgter Bewilligung der Aufschiebung vergangen sind. Eine Fortsetzung des Räumungsverfahrens ist nur dann früher möglich (innerhalb von drei Monaten), wenn die Voraussetzungen für die Aufschiebung vorzeitig weggefallen sind.